

GUIDE DU 1ER LOGEMENT

www.ij-bretagne.com/logement

Ce guide a été réalisé à partir du guide «Se loger dans Rennes Métropole» édité par le CRIJ Bretagne



LE DICO DU LOGEMENT

BAIL

Il s'agit du contrat de location signé entre le locataire et le bailleur. Il doit préciser clairement les droits et obligations de chacun : montant du loyer et du dépôt de garantie, durée du bail …

CHARGES

Les charges locatives à l'année d'un logement comprennent :

- les dépenses liées au logement et à l'immeuble : eau, électricité, chauffage…,
- les frais d'entretien et petites réparations des parties communes,
- les taxes locatives (comme l'enlèvement des ordures ménagères).

Les frais de consommation d'électricité et de chauffage peuvent être à payer en plus des charges mensuelles. Posez la question lors des visites et pensez à le prévoir dans votre budget .
Pour le paiement, le propriétaire peut demander un versement de provisions sur charges : il s'agit d'une évaluation du montant des charges locatives. Ce montant pourra être réévalué ou régularisé selon les dépenses réellement effectuées dans le logement

DEPOT DE GARANTIE

A la signature du bail, on demande en général de verser un dépôt de garantie, correspondant à 1 mois de loyer hors charges maximum pour un logement vide. Il est restitué en fin de location, déduction faite des éventuelles sommes dues au bailleur : régularisation des loyers et des charges, frais de réparation calculés après comparaison de l'état des lieux d'entrée et celui de sortie.

ENERGIE : LE DPE = DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Estimation de la performance énergétique du logement, le DPE présente soit l'énergie effectivement consommée, soit l'énergie estimée pour une utilisation standard du logement. C'est une grille avec 2 étiquettes indiquant le résultat de l'évaluation par des échelons allant de « A » pour les logements économes jusqu'à « G » pour les plus énergivores. Posez la question lors de la visite : par souci écologique ou financier, cela peut être un critère de choix. Sachez que le DPE apparaît désormais sur les annonces et est annexé au contrat de location.

GARANT OU PERSONNE CAUTION OU CAUTION SOLIDAIRE

Personne qui s'engage à payer votre loyer et vos charges si vous ne pouvez assurer cette obligation.

HONORAIRES

Ces frais sont demandés si vous passez par un intermédiaire pour la recherche de votre logement : agence, notaire… Demandez le montant des honoraires pendant vos visites de logements et prévoyez-le dans votre budget

PREAVIS ET CONGES

Vous pouvez quitter votre logement à n'importe quel moment avant la fin du bail en respectant le délai de préavis. Pour cela : vous devez prévenir le propriétaire de votre départ par lettre recommandée ; la réception par le propriétaire de cette lettre de congé marque le départ du délai de préavis.

Le préavis est de 3 mois dans un logement vide et d'1 mois dans un logement meublé. Dans un logement vide, il peut éventuellement être ramené à 1 mois dans les cas suivants : premier emploi, mutation ou perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, bénéficiaires du RSA ou locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Dans tous les cas, le loyer et les charges restent dus par le locataire durant tout la période de préavis.

TAXE D'HABITATION

Impôt à régler chaque année en même temps que la redevance TV, cette taxe vous sera demandée sur le logement occupé au 1er janvier (même si vous avez déménagé depuis). Vous pouvez demander à mensualiser le paiement.

Ne sont pas redevables de la taxe d'habitation : les étudiants occupant une chambre meublée dans une résidence universitaire (= gérée par le CROUS) ou par des organismes proposant des logements à des conditions financières et d'occupation analogues.

Infos sur www.impot.gouv.fr.

STUDIO, T1 BIS, T2… : LES TYPES DE LOGEMENT

La lettre « T » = type de logement (équivalent au « F » anciennement utilisée).

Le chiffre = nombre de pièces du logement en dehors de la cuisine, de la salle de bains et des WC.

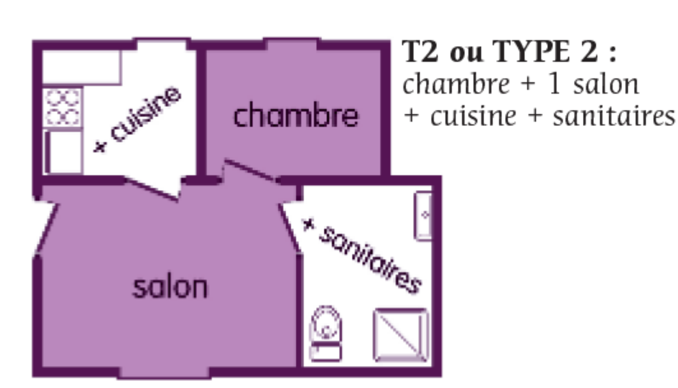


CHAMBRE :
1 seule pièce.
Surface minimum : 9m².

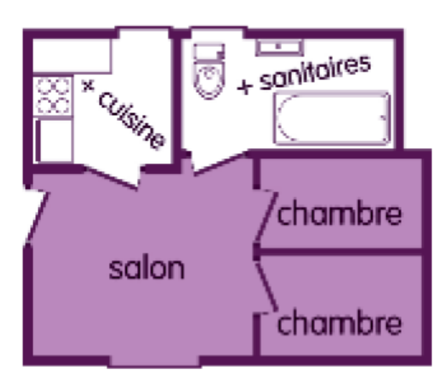


STUDIO ou T1 :
1 pièce de vie
avec coin cuisine inclus
+ sanitaires (salle de bain + WC).

T1 bis : 1 pièce de vie + 1 coin cuisine séparé + sanitaires
Duplex : appartement sur 2 étages avec escalier intérieur. Le terme "duplex" est parfois abusivement utilisé pour certains logements avec mezzanine.



T2 ou TYPE 2 :
chambre + 1 salon
+ cuisine + sanitaires



T3 ou TYPE 3 :
3 pièces (soit 1 salon
+ 2 chambres
OU
1 salle à manger
+ 1 salon + 1 chambre)
+ cuisine + sanitaires

LES AIDES FINANCIÈRES

CAF : LES ALLOCATIONS LOGEMENT

DE QUOI S'AGIT-IL ?

L'aide au logement est versée aux personnes aux revenus modestes occupant un logement à titre de résidence principale et payant un loyer ou une redevance, ou remboursant un emprunt. L'aide versée par la CAF est calculée selon le type de logement, la situation familiale, le montant du loyer, le montant des ressources, le lieu de résidence et le statut d'occupant (locataire, colocataire).
Faites la demande dès le 1ermois de location : aucun rappel ou arriéré ne vous sera versé.

AVOIR UNE ESTIMATION

Vous pouvez faire une estimation du montant de l'allocation logement que vous pourriez recevoir directement sur le site www.caf.fr rubriques « Les services en ligne / Estimer vos droits ».
Le montant de l'aide réellement perçue pourra être différent : la CAF tient compte de votre situation au moment de l'étude de votre dossier pour le logement concerné.

QUI CONTACTER ?

La Caf de votre lieu de résidence. Toutes les infos sur l'antenne la plus proche : www.caf.fr

FAIRE UNE DEMANDE

• Saisir en ligne sur www.caf.fr rubriques « Services en ligne / Accéder à une demande en ligne ».

• Pour la saisie, munissez-vous de :
- l'adresse complète du logement,
- une adresse mail valide pour la demande en ligne,
- un RIB (= relevé d'identité bancaire) d'une banque en France,
- la déclaration de vos revenus perçus en 2011 + l'avis d'imposition 2012 (qui concerne vos revenus 2011, si vous avez fait une déclaration aux impôts) et qui permet à la CAF de calculer vos droits durant l'année 2013 ; pour l'année 2014, l'avis 2012 sur vos revenus de 2013 sera demandé.
- votre numéro d'allocataire si vous en possédez un à votre nom,

D'autres éléments peuvent être demandés selon votre situation ou votre logement.

• Après avoir validé la saisie du formulaire, vous devez imprimer ce dossier, le signer et le renvoyer à votre CAF par voie postale, accompagné des pièces demandées.

IMPORTANT

• Ne pas prévoir la reconduction automatique de l'aide que vous allez avoir au moment de votre première demande : celle-ci peut être majorée, diminuée ou supprimée en fonction d'évènements liés à votre situation personnelle ou à un changement au niveau de la législation.

• Si vous êtes âgé de moins de 21 ans et si vous demandez une aide au logement de la CAF, sachez que vos parents ne pourront pas, en même temps, continuer à percevoir des prestations familiales pour vous. Prenez le temps de comparer en faisant une simulation, étudiez la question avec vos parents et éventuellement avec une assistante sociale.



LES AIDES POUR L'ACCES AU LOGEMENT

Des changements réglementaires peuvent faire évoluer les conditions d'accès à ces aides au cours de l'année : renseignez-vous auprès du réseau Information Jeunesse.
Les organismes de l'Action Logement (ex 1% logement) gèrent le dispositif Loca-Pass® et proposent notamment deux aides à l'accès au logement pour les locataires. Explications ci-dessous et sur www.actionlogement.fr.

L'AVANCE LOCA-PASS®

Avance, sous forme de prêt sans intérêt, du dépôt de garantie (correspondant à 1 mois de loyer et d'un montant maximum de 500 €).
Le remboursement devra s'effectuer à hauteur de 20 € par mois minimum.

Qui peut en bénéficier ?

• Les salariés du secteur privé (non agricole) y compris les travailleurs saisonniers par exemple.

• Les jeunes de moins de 30 ans en recherche d'emploi, en situation d'emploi (salarié…) ou en formation en alternance.

• Les étudiants boursiers de l'Etat OU les étudiants non boursiers mais justifiant :
- d'1 CDD de 3 mois minimum en cours au moment de la demande,
- ou d'1 ou plusieurs CDD d'une durée cumulée de 3 mois minimum au cours des 6 mois précédant la demande,
- ou d'une convention de stage de 3 mois minimum en cours au moment de la demande.

Qui contacter ?

- L'organisme « Action Logement » (= CIL) le plus proche : voir sur www.actionlogement.fr rubrique « Annuaire CIL »

- Si vous êtes dans une entreprise de + de 20 salariés : le responsable Action logement de votre entreprise (le directeur du personnel) ;

- Si vous êtes intérimaire : le FASTT (fonds d'action sociale du travail temporaire) : 0 800 28 08 28 (gratuit depuis un fixe) - www.fastt.org.

LA GARANTIE LOCA-PASS®

Dispositif de caution du paiement du loyer et des charges. Cela concerne uniquement les logements conventionnés APL ou ANAH (agence nationale de l'habitat) appartenant à une personne morale.

Cela comprend par exemple les logements du parc social, les foyers de jeunes travailleurs ou résidences du CROUS.

Qui peut en bénéficier ?

• Les salariés du secteur privé (non agricole) y compris les travailleurs saisonniers par exemple.

• Les jeunes de moins de 30 ans en recherche d'emploi, en situation d'emploi (salarié…) ou en formation en alternance.

• Les étudiants boursiers de l'Etat OU les étudiants non boursiers mais justifiant :
- d'1 CDD de 3 mois minimum en cours au moment de la demande,
- ou d'1 ou plusieurs CDD d'une durée cumulée de 3 mois minimum au cours des 6 mois précédant la demande,
- ou d'une convention de stage de 3 mois minimum en cours au moment de la demande.

Qui contacter ?

- L'organisme « Action Logement » (= CIL) le plus proche : voir sur www.actionlogement.fr rubrique « Annuaire CIL »

- Si vous êtes dans une entreprise de + de 20 salariés : le responsable Action logement de votre entreprise (le directeur du personnel) ;

- Si vous êtes intérimaire : le FASTT (fonds d'action sociale du travail temporaire) : 0 800 28 08 28 (gratuit depuis un fixe) - www.fastt.org.

LA GRL ®: Garantie des Risques Locatifs

La GRL® s'applique uniquement si le logement appartient au parc privé (propriétaire particulier, agence immobilière) et que le taux d'effort* du locataire n'excède pas 50% des ressources.

*(*Taux d'effort = loyer + charges locatives mensuelles / ressources mensuelles y compris aide au logement).*

C'est un dispositif d'assurance souscrit volontairement par le propriétaire pour couvrir les éventuels impayés de loyer sur toute la durée du bail, pour adapter des modalités de recouvrement des loyers impayés et de prise en charge de détériorations immobilières.

La GRL® a pour but de faciliter l'accès du locataire à un logement, même en cas de ressources faibles et dispense de fournir un garant physique.

Plus d'informations sur ce dispositif et connaitre la liste des compagnies d'assurance conventionnées : www.grl.fr ou un organisme « Action Logement » (= CIL) le plus proche.

LES AUTRES AIDES

LE FSL : Fond Solidarité Logement

Il s'agit d'une aide destinée aux personnes les plus démunies rencontrant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans le logement. Elle est évaluée sous condition de ressources et peut prendre la forme d'un prêt ou d'une subvention.

Si vous accédez à un logement, cette aide peut être sollicitée pour pallier à l'absence d'allocation logement pour le premier mois de loyer, prendre en charge le dépôt de garantie, les frais d'agence, l'assurance habitation, du mobilier de première nécessité.

Si vous vous trouvez en situation d'impayé, vous pouvez solliciter le FSL pour une prise en charge de dettes de loyer ou de dettes liées à un contrat de fourniture d'eau, d'électricité ou de gaz.

Pour faire une demande :

Retirez le formulaire de demande d'aide directement au Centre Départemental d'Action Sociale (CDAS) ou au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) le plus proche de votre domicile. Une fois remplie, déposez la demande avec les pièces justificatives à la CAF .

En cas de difficultés pour remplir la demande, prenez contact avec le service social dont vous dépendez, ou à défaut avec un travailleur social du CDAS ; si vous bénéficiez déjà d'un suivi social, reprenez contact avec votre référent pour étudier ensemble votre situation.
Votre demande est ensuite transmise pour être examinée en commission d'attribution du FSL.

Avant de faire la demande :

- pour le dépôt de garantie, il est demandé de faire d'abord fonctionner l'aide Loca-Pass,
- les étudiants doivent en premier lieu faire appel au service social du CROUS.
- de façon générale, le FSL est complémentaire à toute autre forme d'aide et à la solidarité familiale.

AUTRES DISPOSITIFS

D'autres aides existent, notamment en cas de déménagement, de mobilité impliquant un double loyer … Les conditions d'accès à ces aides sont variables.
N'hésitez pas à vous rapprocher d'un travailleur social.

Retrouvez aussi des informations au CRIJ ou au PIJ le plus proche de chez vous.

J'ÉVALUE MON BUDGET

Au début d'une recherche de logement, on peut penser que le budget logement se limite au loyer… il n'en est rien ! Voici les conseils pour ne rien oublier.

CONSEIL N° 1 : S'INTERROGER DÈS LA RECHERCHE DU LOGEMENT

Evaluer votre budget vous permettra de mieux évaluer la somme que vous pouvez consacrer à votre loyer ; ainsi, vous pourrez adapter et ajuster votre recherche à cette réalité.

CONSEIL N° 2 : ESTIMER SON BUDGET MENSUEL

Faites le point sur les ressources dont vous disposerez régulièrement :

- salaires,
- allocations chômage, RSA…
- les aides de la famille,
- bourse universitaire
- aides sociales (par exemple, vous pouvez faire une simulation de vos futures allocations logement sur www.caf.fr).

Faites le point sur vos futures dépenses celles-ci sont de 3 sortes :

- les charges fixes ; incontournables, elles doivent être réglées régulièrement : loyer, charges (électricité, gaz…), abonnement téléphonique, taxe d'habitation...
- les dépenses courantes ; inévitables, elles peuvent varier : transports, alimentation, santé, hygiène …
- enfin il y a des dépenses occasionnelles qui dépendent de vos besoins ou envies : vacances, habillement, sorties…

Outil pratique

• Pour planifier et suivre votre budget tout au long de l'année, un tableau comme à la fin de ce guide peut vous aider. Vous pouvez en récupérer Au sein du Réseau Information Jeunesse ou à télécharger sur www.ij-bretagne.com/logement.

• D'autres outils peuvent vous aider : consultez notamment les sites :
- www.conso.net (rubriques Vos droits, Guides et outils)
- www.caf.fr (rubriques "CAF d'Ille-et-Vilaine", offre de service, logement et cadre de vie)

CONSEIL N° 3 : ESTIMER LES FRAIS D'INSTALLATION

Voici un rappel des frais à envisager avant d'entrer dans le logement : pensez-y aussi lors de votre recherche.

Ce tableau peut vous aider à penser à tout…

LES FRAIS	MONTANT
1 mois de loyer d'avance	
Dépôt de garantie	
Frais d'agence ou de notaire éventuels	
Ouverture de compteur + Abonnement électricité	
Ouverture de compteur + Abonnement gaz	
Ouverture de compteur + Abonnement eau	
Assurance habitation	
Frais de déménagement	
Achats d'installation (meubles, électroménagers…)	
TOTAL	



CLÉ N°1 : S'Y PRENDRE EN AVANCE

Commencez votre recherche plusieurs mois à l'avance, si c'est possible.

Venez passer quelques jours sur place : prenez quelques renseignements et rendez-vous par téléphone avant de venir : vous multiplierez vos chances de trouver rapidement.

Consultez régulièrement les offres de logement sur les sites Internet et soyez à la "sortie" des journaux de petites annonces

CLÉ N°2 : ÊTRE EN ACCORD AVEC SON BUDGET

- Evaluez votre budget mensuel
- Renseignez-vous aussi sur les aides au logement existantes

CLÉ N°3 : S'ORIENTER DANS LA VILLE

- Sollicitez les mairies ou les offices de tourisme pour avoir une carte de la ville ;
- Pensez également à imprimer des plans via des sites internet spécialisés :

https://maps.google.fr
www.viamichelin.fr
fr.mappy.com

CLÉ N°4 PRÉPARER LES VISITES

Vous avec des exigences ? Votre futur propriétaire aussi !

Le propriétaire voudra avoir certaines garanties concernant son futur locataire. Quelques conseils :

- avoir avec vous des papiers démontrant que vous pouvez payer (justificatifs de ressources, dernières quittances de loyer, dernier avis d'imposition …)

- essayez d'avoir la caution d'un tiers (en général un parent), notamment si vos revenus sont peu élevés : sachez que cette appréciation est variable selon le loyer visé et selon le bailleur. Cela pourra même être exigé !

- pensez aussi que votre présentation et votre motivation peuvent faire pencher la balance.

CLÉ N°5 SE POSER LES BONNES QUESTIONS

Pour faire des visites efficaces, définissez au mieux vos besoins et vos possibilités. Voici un exemple de fiche pratique à compléter au moment des visites et à garder pour faire une première sélection et aussi pour n'oublier aucune question !

Découvrez un exemple de « fiche visite » en fin de guide ou en la téléchargeant sur www.ij-bretagne.com/logement



OÙ TROUVER DES OFFRES ?

LES ANNONCES DE PARTICULIER A PARTICULIER

« De particulier à particulier » signifie que l'annonce de logement (et la gestion du contrat de location) est en accès direct du locataire au propriétaire.

De nombreux sites Internet diffusent des annonces de particuliers à particuliers dans toute la France. Attention, des annonces de professionnels (agences, notaires…) y sont également proposées : vérifiez bien la partie « contact ».

Quelques exemples de sites (liste non exhaustive) :
- www.leboncoin.fr
- www.pap.fr
- www.vivastreet.fr
- http://chambrealouer.com
- http://location.annonceetudiant.com
- www.locservice.fr
- www.pretalouer.fr
- etc…

Les journaux de petites annonces sont également présents sur le net.

LES RÉSIDENCES LOCATIVES

Les résidences étudiantes privées sont ouvertes à tous. Il s'agit pour l'essentiel de logements récents, souvent meublés, dans des résidences dotées de nombreux services : cafétéria, laverie, salle de sport, espace TV, parking, ménage…

AUTRES PISTES

L'HEBERGEMENT A LA FERME : Campus Vert

L'association permet de mettre en relation des étudiants ou stagiaires avec des agriculteurs proposant des studios en location au sein de leurs fermes. A découvrir sur : www.campusvert.com

HEBERGEMENT CHEZ L'HABITANT

Pour trouver une chambre chez un particulier temporairement (pour une nuit ou plusieurs semaines).
Pour un hébergement à l'année, la recherche de chambres se déroule comme pour tout autre type de logement.

LOGEMENT INTERGENERATIONEL

C'est une solution alternative d'habitat permettant à un jeune d'être hébergé chez un retraité, une personne seule, une famille.
L'hébergement proposé est gratuit (hormis les charges et une cotisation) et est lié par un contrat en échange d'une présence amicale et de services rendus.

EN PLUS... POUR LES ETUDIANTS

LE CROUS : service Logement en Ville

Consultation d'offres de logements de particuliers sur www.lokaviz.fr ,uniquement avec un n° de carte INE (sur la carte d'étudiant) ou une attestation d'inscription pour les futurs étudiants.

LA SMEBA

Le service logement propose gratuitement entre juin et octobre, un fichier d'offres
de location, réservé aux étudiants adhérents.
www.smeba.fr.

LES ANNONCES DE LOGEMENT DE PROFESSIONNELS

LES NOTAIRES ET AGENCES IMMOBILIÈRES

Les notaires ou agences immobilières proposent des offres et organisent les visites, rédigent et planifient la signature du bail. Ces professionnels peuvent parfois aussi être gestionnaires du logement pour le compte du propriétaire.

Les agents immobiliers et les notaires servent d'intermédiaires entre le propriétaire et le locataire et c'est à ce titre que des frais (les honoraires) vous sont demandés. Ainsi, vous ne payez rien tant que vous n'avez pas trouvé l'appartement qui vous convient, contrairement au système proposé par les marchands de listes.

CENTRES DE LOCATION ENTRE PARTICULIERS OU « MARCHANDS DE LISTE »

Moyennant rémunération préalable, les marchand de listes proposent un système d'abonnement à des listes de logements en location par des particuliers. Lisez le contrat avec attention avant de le signer et sachez qu'un original doit être remis au client.

Important

• Avoir accès à une "liste de logements" ne vous garantit pas de trouver une location à votre convenance, surtout si vous avez peu de temps pour chercher : le risque est de payer par avance pour un résultat aléatoire.

• Les associations de défense du consommateur recommandent régulièrement d'être très vigilant : les listes se révèlent parfois périmées, ou les propositions réduites et inadaptées à votre demande.

•Contrairement aux locations gérées par les agences ou les notaires, vous devrez traiter directement avec le propriétaire pour la rédaction du contrat de location et l'état des lieux.

LE LOGEMENT POUR ETUDIANTS

LE LOGEMENT SOCIAL POUR LES ÉTUDIANTS : LE CROUS

Le logement social pour étudiants est attribué sous conditions de ressources.
Il s'agit de logement en résidence universitaire : chambres, studios, T1Bis (pour couple) et T2 (pour étudiant avec enfant) dans une résidence universitaire, mis à disposition pour une année universitaire (éventuellement renouvelable).
Demande à faire à partir du dossier social étudiant (= DSE) avant le 30 avril au CROUS.

A noter :

- Il n'est pas obligatoire d'être boursier pour être logé par le CROUS.
- Des admissions en résidence universitaire sont possibles toute l'année en fonction des disponibilités et de la situation de l'étudiant.

Conseils :

Vous pouvez également faire une demande de logement social auprès de la mairie ou encore une demande de logement social intermédiaire auprès des bailleurs HLM .

LA COLOCATION

Avoir plus d'espace avec le même budget, c'est possible en partageant un grand appartement ou une maison à plusieurs. Cela peut être aussi un remède au stress ou à la solitude que l'on peut ressentir quand on arrive dans une nouvelle ville.
La seule condition est de choisir ses colocataires en fonction de ce que l'on souhaite vivre : partager des pièces communes tout en gardant son indépendance ou vivre en collectivité.

TROUVER UNE COLOCATION

De nombreux sites Internet spécialisés proposent de diffuser et de consulter des annonces ; vous y trouverez également souvent des conseils pratiques. Voici quelques exemples de sites, avec pour la plupart des services payants :

- www.appartager.com
- www.colocation.fr
- www.easycoloc.com
- www.recherche-colocation.com
- www.colocation.vivastreet.fr
- www.macoloc.fr

A ne pas oublier : des sites de petites annonces proposent parfois des colocations :
www.leboncoin.fr …



La Colocation mode d'emploi

Maison de la consommation et de l'environnement

La colocation a de plus en plus de succès. Elle présente des avantages : convivialité, économie, apprentissage de la vie collective… Mais elle peut aussi poser des problèmes car il n'existe pas de réglementation spécifique à la colocation et les pratiques peuvent varier d'un loueur à un autre.

Quel cadre réglementaire ?

S'il s'agit d'un logement vide : le logement est loué pour une période de 3 ans (loi de 1989). S'il s'agit d'un meublé, qui constitue la résidence principale du locataire, le bailleur doit proposer un bail écrit d'une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction.
Si le locataire du meublé est un étudiant, la durée du bail peut être réduite à 9 mois sans tacite reconduction.

La sous-location… à proscrire !

On confond bien souvent colocation et sous-location :
Tous les occupants figurent au bail ou 1 seul occupant figure au bail avec indication dans le contrat de parties communes (à d'autres locataires) ou sur des avenants : c'est une colocation, la forme la plus protectrice pour les occupants qui ont tous les mêmes droits.
Une seule personne figure au bail et reloue à d'autres des chambres dans le logement : c'est une sous-location. Or, la sous-location est interdite sauf accord écrit du propriétaire.

- Le locataire qui sous-loue sans autorisation peut voir son bail résilié immédiatement. En outre, il n'a aucun moyen de pression sur un sous-locataire qui refuserait de participer financièrement aux dépenses du logement ou en cas de dégradations du logement.
- Les sous-locataires n'ont aucun droit et peuvent du jour au lendemain se voir mis à la porte du logement. De plus, ils ne pourront prétendre à aucune aide au logement.

Consommons autrement

mce

Dessins : Gérard Gaudier - Création et réalisation : Esprit Graphique F. Fullenwarth - Impression : Hauts de Vilaine

« La colocation, mode d'emploi » présente la réglementation, les vérifications à faire, également des conseils sur la fin d'une colocation…
A télécharger gratuitement sur : www.mce-info.org / rubrique "Nos publications".

LES RÈGLES DE LA COLOCATION

Voici quelques points réglementaires à connaître.

Signature du bail

Tous les colocataires co-signent (= signent conjointement) le même bail avec le propriétaire. S'il y a plusieurs contrats, lisez attentivement le chapitre suivant ci-contre).
Si vous remplacez quelqu'un dans une colocation préexistante, vous pouvez demander à faire un avenant au bail : c'est un complément au contrat de bail qui devra être signé entre le propriétaire et tous les colocataires. Cet accord clarifie la situation, les noms engagés par le bail étant bien ceux des colocataires en place.

Clause de solidarité

Ce type de clause est très souvent mentionnée dans le bail d'une colocation car elle garantit au propriétaire le paiement de son loyer et lie davantage les colocataires :

- si l'un des colocataires ne peut plus assumer sa part de loyer, le propriétaire peut demander aux autres de payer pour lui,
- si un colocataire quitte le logement avant les autres, il reste redevable de toute somme impayée au propriétaire, jusqu'au terme du bail et selon la définition de la clause (par exemple, elle peut s'appliquer à la personne qui s'est portée caution du locataire).

Colocation et aides financières

Chaque colocataire peut prétendre à une aide de logement de la CAF, à condition bien sûr, d'apparaître sur le bail de location et de remplir les conditions. Chacun doit remplir sa propre demande auprès de la CAF.
L'aide, qui sera un peu inférieure à celle perçue dans un logement loué seul, sera calculée sur la base de vos ressources et du loyer.

LE LOGEMENT SOCIAL

LE LOGEMENT SOCIAL ATTRIBUÉ PAR LES COMMUNES

L'attribution des logements sociaux est conditionnée par des plafonds de ressources. Le délai d'attente peut être long.

La demande unique

Les mairies centralisent généralement les demandes de logement social pour les différents organismes gestionnaires. La "demande unique" vous permet d'être inscrit sur plusieurs communes en remplissant un seul dossier de demande de logement social, à retirer et à déposer dans la commune de votre choix. Une attestation d'enregistrement doit obligatoirement vous être délivrée dans un délai d'un mois.

A savoir : vous devrez renouveler votre demande 1 fois par an, sinon votre dossier sera annulé. Tout changement de situation entre 2 renouvellements doit être signalé.

Pièces justificatives à joindre au dossier :

- carte d'identité, livret de famille ou titre de séjour en cours de validité,
- avis d'imposition (ou de non-imposition) de l'année de référence N–2 et la déclaration d'impôts en cas de rattachement au foyer fiscal des parents,
- justificatifs des ressources mensuelles des 3 derniers mois et contrat de travail,
- justificatifs des prestations perçues de la CAF,
- quittance de loyer, bail de location ou attestation d'hébergement.

LE LOGEMENT SOCIAL ATTRIBUE PAR ACTION LOGEMENT (EX '' 1% LOGEMENT '')

Salarié dans une entreprise de plus de 20 salariés, vous pouvez faire une demande auprès de votre employeur. En effet, votre entreprise cotise à un organisme habilité par « Action logement » (Inicial, Astria…), qui pourra éventuellement vous attribuer un logement.

Contacts pour en savoir plus :
- www.actionlogement.fr
- ou auprès du responsable Action Logement de votre entreprise (responsable du personnel).

LE LOGEMENT SOCIAL INTERMEDIAIRE

Certains logements sociaux dits intermédiaires, peuvent être attribués directement par les bailleurs HLM (ou PLS).

Accessibles sous conditions de ressources, ces logements présentent quelques avantages :

- loyer inférieur à ceux du marché locatif privé,
- pas de frais d'agence,
- possibilité de bénéficier de la garantie Loca-pass (notamment pour les étudiants boursiers),
- paiement du loyer à terme échu (au début du mois suivant),
- contrat de location sans durée déterminée et colocation possible.

Vous devrez fournir les mêmes pièces justificatives que pour l'attribution d'un logement HLM classique.

LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS

Les résidences Habitat Jeunes ou foyers de jeunes travailleurs (FJT) sont des espaces de vie accueillant principalement des jeunes de 16 à 30 ans, en cours d'insertion sociale et professionnelle.
Adaptés à la situation et à la trajectoire de chacun, ils peuvent proposer plusieurs types de logement et offrir différents services : restauration, information et animation. Faire le choix des FJT, c'est aussi se donner la possibilité de rencontrer, d'échanger avec d'autres jeunes.

LES RÉSIDENCES LOCATIVES

Les résidences locatives peuvent être une solution d'hébergement à l'année ou pour une durée plus courte à la journée, à la semaine ou au mois.
Différents types de logement sont proposés et différents « services complémentaires » sont parfois mis en place.

Avant de vous engager auprès de l'une d'elle, renseignez-vous sur les tarifs, les charges, les frais de dossiers éventuels. Vous devez également les interroger sur les conditions de départ du logement : durée du préavis, sommes restant dues … Ces modalités peuvent être très variables d'une résidence à l'autre !



LES ORGANISMES D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE

Que cela soit pour un stage, un emploi ou pour des raisons personnelles, vous cherchez un logement pour un court séjour. Voici plusieurs solutions pour vous loger :

- Les auberges de Jeunesse
- Le CROUS : Dans le cadre d'un stage, les étudiants peuvent bénéficier de logements temporaires en résidence universitaire.
- Les Foyers de Jeunes Travailleurs (ou résidences Habitat Jeunes)
- Les résidences locatives
- Les Hôtels, gîtes, chambres d'hôte. Contactez l'Office de Tourisme.

L'HÉBERGEMENT CHEZ L'HABITANT

Des particuliers peuvent proposés des chambres meublées pour quelques nuits, quelques semaines ou au mois.

EN CAS DE SITUATION DIFFICILE

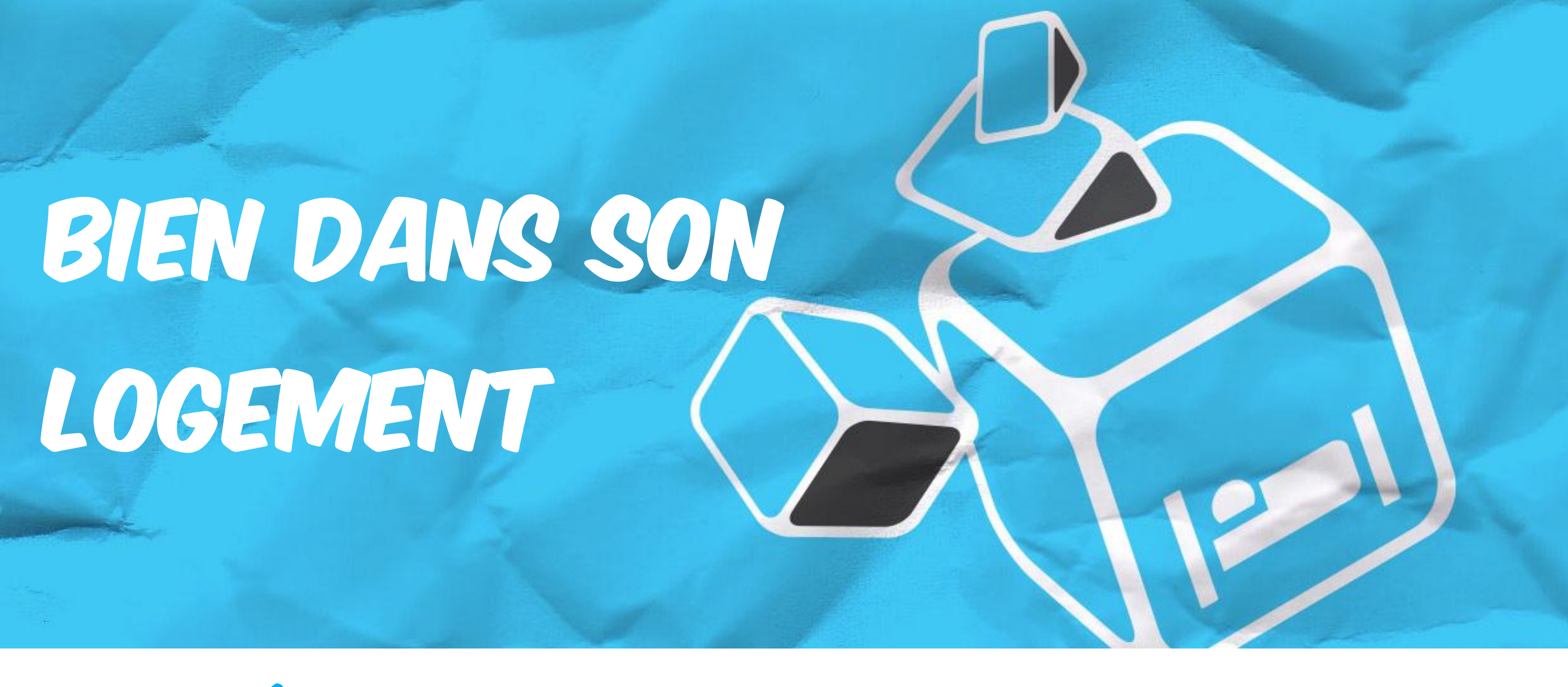
EN CAS DE SITUATION DIFFICILE

Vous devez en premier lieu rencontrer une assistante sociale qui vous renseignera sur les démarches, les aides auxquelles vous pouvez prétendre… Pour obtenir un rendez-vous, contactez le CDAS (Centre Départemental d'Action Sociale) le plus proche de chez vous.

Elle pourra également vous diriger vers les deux types d'accueil existant :
- Les centres d'accueil d'urgence qui proposent un hébergement pour quelques nuits aux personnes en grandes difficulté.
- Les centres à vocation d'aide sociale et d'accompagnement (du type CHRS : centre d'hébergement et de réadaptation sociale) qui accueillent sur de plus longues durées. Ils offrent, en plus de l'hébergement, un suivi et une aide à la réinsertion.

EN CAS D'URGENCE

Adressez-vous directement au numéro d'urgence 115 ou aux structures d'accueil et d'orientation qui vous informerons sur les solutions d'hébergement. Des accueils de jour sont également proposés pour les personnes sans abris. Ils offrent certains services (douche, buanderie, coin cuisine…) et proposent une écoute et un accompagnement à ceux qui le souhaitent.



LES 8 ÉTAPES DE MON INSTALLATION

Avant d'amener ses cartons et avant même d'avoir les clés de votre nouveau « chez vous », il y a quelques étapes obligatoires ou indispensables à connaître…

Étape n°1 : PREVOIR QUELQUES PAPIERS ADMINISTRATIFS

Votre logement est choisi et votre futur propriétaire (ou le professionnel gestionnaire du logement) vous demande des documents justificatifs avant la signature du contrat de location. Il est en droit de vous demander par exemple les copies de :

- bulletins de salaires (les 3 derniers),
- d'un avis d'imposition (le votre ou celui de votre garant),
- votre pièce d'identité,
- ou encore un relevé d'identité bancaire (RIB)…

Mais il ne peut exiger les documents suivants :
- photo d'identité,
- carte de sécurité sociale,
- copie d'un relevé de compte bancaire ou postal ou attestation de bonne tenue de compte,
- autorisation de prélèvement automatique,
- chèque de réservation de logement,
- etc.

La liste complète des documents peut être récupérer auprès d'associations d'information et de défense des consommateurs. www.anil.org

Étape n°2 : SIGNER LE BAIL

L'établissement d'un contrat de location (= bail) est obligatoire et réglementé pour les logements vides, fortement conseillé dans les autres cas.

Étape n°3 : ETABLIR SOIGNEUSEMENT L'ETAT DES LIEUX

L'état des lieux est un document essentiel, établi avec le bailleur, à l'entrée dans le logement. Il décrit le logement loué pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte : soyez pointilleux car ce document permettra de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location et de déterminer, en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire.
Cette étape est importante !
N'hésitez pas à être accompagné et surtout à prendre votre temps pour être précis dans votre description. Gardez bien un double de ce document toute la durée de votre location.

Étape n°4 : FAIRE LES CARTONS(PAS TROP LOURDS)

Étape n°5 : ASSURER SON LOGEMENT

L'assurance logement est obligatoire pour parer aux dégâts des eaux, incendie et éventuellement vol des équipements. Une attestation doit être fournie dès l'entrée dans le logement. N'hésitez surtout pas à comparer les offres de différents assureurs !

Étape n°6 : CONTACTER LES FOURNISSEURS D'ELECTRICITE, INTERNET…

8 ou 15 jours avant l'emménagement et à condition que le bail soit signé, faire une :
- demande d'ouverture du compteur d'électricité,
- demande d'ouverture du compteur de gaz,

Pensez à noter le nom du précédent locataire, le n° du compteur de gaz et le relevé de consommation (= chiffres sur les compteurs).

Comparez les tarifs et services des fournisseurs d'énergie sur le portail www.energie-info.fr ou au 0 800 112 212 (gratuit depuis un fixe). Vous pouvez aussi contacter une association de défense des consommateurs .

Demandez si possible avant d'emménager et à condition que le bail soit signé :

- l'ouverture du compteur d'eau, directement par téléphone et indiquer le nom du précédent locataire, le n° du compteur et le relevé de consommation.
- l'ouverture de la ligne téléphonique et/ou internet. Si une ligne est déjà ouverte dans votre nouveau logement, prenez le temps de comparer les offres des opérateurs (tarifs, durée du contrat, mode de résiliation…) avant de vous engager.

Pensez aussi à résilier vos anciens contrats si vous en aviez.

Étape n°7 : FAIRE LE CHANGEMENT D'ADRESSE

Entre 1 et 2 mois avant l'emménagement, prévenez de votre changement d'adresse :
- vos assureurs (véhicule + logement) ;
- la banque ;
- votre centre des Impôts (impôt sur le revenu, taxe d'habitation et redevance audiovisuelle) : l'ancien centre des impôts transmettra le dossier au nouveau ;
- les organismes sociaux : l'assurance maladie, la mutuelle, CAF…;
- Pôle emploi ;

Dans le mois qui suit l'emménagement, prévenir :
- la préfecture pour le certificat d'immatriculation (ex-carte grise)
- la mairie : vous devez vous inscrire avant le 31 décembre pour pouvoir voter aux élections de l'année suivante.

Outils pratiques

• Un service gratuit de changement d'adresse en ligne :
« **mon.service-public.fr** » permet de communiquer la nouvelle adresse et le nouveau numéro de téléphone à plusieurs organismes et administrations (CAF, assurance maladie, Pôle emploi, impôts…). Il faut simplement créer un compte avec adresse mail sur https://mon.service-public.fr et saisir les infos dans la rubrique « Je change de coordonnées ».

• La Poste permet de faire suivre votre courrier à une nouvelle adresse à partir de 34 € pour 6 mois ou 52 € pour un an.
Informations https://boutiqueducourrier.laposte.fr



JE M'INFORME ET JE ME DÉFENDS

LES DISCRIMINATIONS

S'il vous semble avoir été victime de discrimination lors de votre recherche de logement, voici un rappel de la loi :

« Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée ».
(L'article 158 de la loi "modernisation sociale" du 17 janvier 2002 modifie l'article 1er de la loi du 6.7.89)

Confronté à cette situation ? Contactez un organisme de défense du locataire ou un délégué du Défenseur des Droits (= instance nationale indépendante chargée de veiller à la protection des droits, des libertés et de promouvoir l'égalité) :
http://defenseurdesdroits.fr

LES LOGEMENTS INDÉCENTS

Le propriétaire auprès de qui vous louez votre habitation principale à l'obligation, entres autres, de vous remettre un logement décent.
Un logement décent, c'est quoi ?
Les critères auxquels doit répondre un logement pour qu'il soit considéré comme décent sont très précis selon la réglementation (décret du 30 janvier 2002).

Outil pratique

Vous pouvez télécharger un guide édité par la CAF d'Ille-et-Vilaine et l'ADIL 35, regroupant toutes les informations pour évaluer une situation d'indécence, la réglementation sur la décence, les contacts…
A télécharger sur www.adil35.org , rubrique « Difficultés / Vous louez un logement indécent »

Les caractéristiques auquel votre logement doit répondre pour être décent :

ASSURER LA SÉCURITÉ PHYSIQUE ET LA SANTÉ DES LOCATAIRES :

- logement assurant le clôt et le couvert ;
- dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant un renouvellement de l'air ;
- pièce(s) principale(s) éclairée(s) par la lumière naturelle avec un ouvrant donnant à l'air libre ;
- constructions et équipements répondant aux normes de sécurité.

ET ASSURER LES ÉLÉMENTS DE SÉCURITÉ ET DE CONFORTS SUIVANTS :

- installation permettant un chauffage normal ;
- alimentation en eau potable (chaude + froide) distribuée avec une pression et un débit suffisants ;
- cuisine ou coin cuisine avec évier et évacuation des eaux usés, aménagé pour recevoir un appareil de cuisson ;
- installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette comprenant une baignoire ou une douche.
- Pour les logements d'une seule pièce, l'installation peut être limitée à un WC extérieur, mais dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

ET RÉPONDRE À DES NORMES DE SURFACE ET DE VOLUME :

le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2.20m, soit un volume habitable au moins égal à 20m³.
Si vous êtes vigilant à la décence du logement, soyez aussi attentif au bon état des parties communes, leur sécurité (escalier, plancher, etc.).

Important
Pendant que vous engagez des démarches auprès de votre propriétaire pour obtenir une mise en conformité de votre logement avec les critères de décence vous devez, vous devez dans tous les cas, continuer de payer votre loyer, d'entretenir le logement et d'assurer les menues réparations.

Que faire en cas de doute ?
Si vous estimez que votre logement ne répond pas aux caractéristiques de décence, vous devrez trouver un accord amiable avec le propriétaire pour qu'il effectue les travaux de mise aux normes.

Contactez l'Adil de votre département (voir info ci-bas). Toutes les infos sur www.anil.org

LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT OU LE NON LOGEMENT

Le DALO (Droit au logement opposable)
Institué par la loi du 5 mars 2007, le droit au logement opposable concerne les personnes dont les démarches en vue de louer un logement ou de se maintenir dans un logement qu'elles louaient n'ont pas abouti.
Plus d'informations sur le site du Ministère en charge du logement :
www.logement.gouv.fr, rubrique « Droit au logement opposable ».

L'ADIL : AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Agréé par le Ministère du Logement, l'ADIL propose gratuitement des informations juridiques, fiscales et financières sur le logement, notamment sur les points suivants :

• rapports propriétaire/locataire : contrat de location, charges, réparations, logement décent, bail meublé/non meublé, colocation ;

• information et estimation d'aides éventuelles pour la location ou l'accession à la propriété ;

• niveau des loyers moyens dans votre département.

L'ADIL tient également à disposition une série de fiches pratiques et thématiques sur le logement.
www.anil.org pour connaître le site web de l'ADIL de votre département.

EN CAS DE LITIGES

La Commission de conciliation a pour rôle de concilier les propriétaires et les locataires en cas de litiges relatifs aux états des lieux, au dépôt de garantie, aux logements non décents, aux charges et aux réparations locatives, aux augmentations de loyers lors du renouvellement du bail. Elle n'a pas compétence pour traiter des litiges relatifs aux logements meublés, sauf si non décence. Cette commission peut être saisie par l'une ou l'autre des parties.

Pour connaître la commission dont dépend votre domicile ou pour avoir plus d'infos sur :
vosdroits.service-public.fr
rubrique « particuliers » / « logement » / « location immobilière » / « location d'un logement vide du secteur privé » / « Dans quel cas peut-on saisir une commission départementale de conciliation ? »

QU'EST-CE-QUE LE RÉSEAU INFORMATION JEUNESSE EN BRETAGNE ?

Les Centres, Bureaux et Points Information Jeunesse (CRIJ, BIJ, PIJ) :

- sont une véritable banque de données sur tout ce qui intéresse les jeunes : formation, emploi, loisirs, santé, vie quotidienne, international, etc.
- peuvent proposer des services (frappe de CV, consultation Internet…) et disposer de petites annonces (emploi, logement…).

Retrouvez contacts et informations sur : www.ij-bretagne.com

ET SUR LE LOGEMENT ?

Le réseau Information Jeunesse informe sur tous les aspects du logement : l'organisation de votre recherche de logement, la législation, les aides, contacts utiles…

Retrouvez au CRIJ, dans les PIJ et BIJ de Bretagne :

- Une mine d'infos et des offres de logement sur le site internet dédié :
www.ij-bretagne.com/logement
- des dossiers d'information sur le logement, disponibles en consultation : droits et obligations du propriétaire, du locataire ou encore aux aides au logement, etc.

FICHE VISITE

Coordonnées du propriétaire ou mandataire :
……………………………………………………………
……………………………………………………………
……………………………………………………………
……………………………………………………………

Adresse du logement visité :
……………………………………………………………
……………………………………………………………

Le budget :

Loyer mensuel hors charges : …………………

Charges : …………………

Frais non compris *(EDF, eau., etc.)* …………………

Frais d'agence : …………………

Caution : …………………

Taxe d'habitation : …………………

Logement libre à partir de …………………

L'environnement :

le quartier *(transports, équipements publics, commerces, espaces verts, stationnements, bruit, etc.)*
……………………………………………………………
……………………………………………………………
……………………………………………………………

l'immeuble *(taille, parties communes,…)*
……………………………………………………………
……………………………………………………………

Appréciation générale

(Points forts/Points faibles) :
……………………………………………………………
……………………………………………………………
……………………………………………………………
……………………………………………………………
……………………………………………………………
……………………………………………………………
……………………………………………………………

Caractéristiques du logement :

- ☐ Chambre ☐ Studio
- ☐ T1 ☐ T1bis
- ☐ T2 ☐ Autre : …………………
- ☐ Vide ☐ Meublé

Surface : ……………………………………

Exposition *(le soleil se lève à l'Est)*: …………

Le logement est-il conventionné ?
(pour bénéficier des Aides au logement)

☐ Oui ☐ Non

Les équipements :

Chauffage :

- ☐ Collectif ☐ Individuel
- ☐ Électrique ☐ Gaz
- ☐ Autre : ……………………………………

Cuisine :

- Est-ce une cuisine séparée ?
- De quoi est-elle équipée ?
……………………………
……………………………
……………………………
……………………………
……………………………

Autres équipements :

Baignoire	☐ Oui	☐ Non
Douche	☐ Oui	☐ Non
Toilette indépendant	☐ Oui	☐ Non
Parking	☐ Oui	☐ Non
Ascenseur	☐ Oui	☐ Non
Interphone	☐ Oui	☐ Non
Cave/grenier	☐ Oui	☐ Non
Autres :	……………………	
	……………………	

Points à vérifier :

Pour éviter les mauvaises surprises, surtout en hiver :
fenêtres (simple ou double vitrage, joints)
aération (VMC, naturelle)
isolation thermique, isolation phonique
N'hésitez pas à effectuer une visite avec une personne de votre entourage qui ne verra pas les mêmes détails que vous !



Ce document vous est proposé par :
Le PIJ de la Ville de Saint-Renan
Adeline LE BRIS – 02.98.84.36.65 pij@saint-renan.fr

EXEMPLE DE LETTRE POUR QUITTER VOTRE LOGEMENT

Vos coordonnées
....
....

Ville, Le ....

A l'attention de ....
Coordonnées du bailleur
....

Objet : Résiliation de bail
Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur,

Je viens par la présente vous faire connaître mon intention de quitter le logement situé à (adresse du logement) et que je vous loue depuis le (date de prise d'effet du bail) aux termes d'un bail en date du (date de la signature du bail).

[Pour un logement loué vide : Préavis de 3 mois]

Le bail prendra donc fin au terme d'un préavis de trois mois qui court à compter du jour de la réception de la présente lettre recommandée.

[Ou en cas de préavis réduit]:

Le congé étant motivé par (indiquer l'un des cas permettant de réduire le préavis), dont vous trouverez ci-joint un justificatif, le bail prendra fin au terme d'un préavis réduit à un mois qui court à compter du jour de la réception de la présente lettre recommandée.

[Pour un logement loué meublé à usage d'habitation principale, poursuivre par] :

Conformément à l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le bail prendra fin au terme d'un préavis d'un mois.

Je prendrai contact avec vous pour convenir de la date et de l'heure pour la remise des clefs et l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Signature



Retrouvez-nous au
Point Information Jeunesse de Saint-Renan

Études, métiers, emploi, loisirs, logement, santé, vacances, international, projet….

Sur place : Accès multimédia, aide à la candidature, service baby-sitting, pack soirées festives

---

Point Information Jeunesse
Place Guyader – 29290 Saint-Renan
02.98.84.36.65
pij@saint-renan.fr
www.ij-bretagne.com/saint-renan

www.ij-bretagne.com/logement

Ce guide a été réalisé à partir du guide «Se loger dans Rennes Métropole» édité par le CRIJ Bretagne